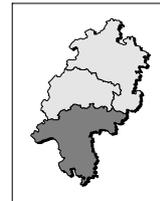


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 136.1  
04.02.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 25.02.2021 (NLF) 26.02.2021 (HPA) 05.03.2021 (RVS)	Anlagen: -1-
---------------------------	--	-----------------

**Antrag des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiet LIMES“ auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich „Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ in dem Ortsteil Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



# Antrag des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet LIMES für den Planbereich Erweiterung West



Abbildung 1: Blick auf den Planbereich aus Richtung Norden, Schrägluftbild – Quelle: Gemeinde Hammersbach, Januar 2020



**Antrag des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiet LIMES“ auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich „Gewerbegebiet „Limes“ – Erweiterung West“ in dem Ortsteil Langenbergheim der Gemeinde Hammersbach.**

### **Entscheidung**

- I. Auf Antrag des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes vom 12. Oktober 2020 wird die Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet für Landwirtschaft – nach Maßgabe der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie des als Anlage beigefügten Lageplans, der Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens ist spätestens mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain nachzuweisen, dass eine ausreichende quantitative und qualitative Grundwasserversorgung des Bau- bzw. Sondergebiets der Erweiterung West gewährleistet ist.
  2. Spätestens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist vorzusehen, dass Niederschlagswasser zugunsten einer ausreichenden Grundwasserneubildung versickert wird; da der vorhandene Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist, sind dabei ausreichend groß dimensionierte Rückhalteeinrichtungen und Notüberläufe vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob eine Aufbereitung des zu versickernden Niederschlagswassers erforderlich ist. Die Planung ist mit dem Dezernat IV/F 42.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost – des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.

3. Erforderliche Änderungs- und/oder Optimierungsmaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen sind planungsrechtlich bezüglich der Rampen der Anschlussstelle Hammersbach der Bundesautobahn BAB 45 mit der Autobahn GmbH abzustimmen.
4. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung im Sinne der Ziffern II.2 und II.3 abzusichern und – jedenfalls bei alleiniger erschließungsbedingter Veranlassung – durch den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes baulich umzusetzen sowie zu finanzieren.
5. Die Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung im Sinne der Ziffern II.2 und II.3 sind vor Aufnahme der Nutzung des ersten Gebäudes fertigzustellen und für den Verkehr freizugeben.
6. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die bestehende Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Krebsbachtal in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Abwasser aufzunehmen.
7. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen, dass ein Vorkommen der geschützten Art des Feldhamsters im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>5</b>
<b>A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage .....</b>	<b>7</b>
I. Ziel des Abweichungsantrags und weitere Entwicklung .....	8
1. Ziel des Abweichungsantrags .....	8
2. Weitere Entwicklung .....	9
II. Beabsichtigte Planung .....	10
1. Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks .....	10
2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens .....	12
III. Zu erwartendes Verkehrsaufkommen .....	14
IV. Gewerbeflächenpotenzial des Zweckverbands .....	15
V. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	15
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden .....</b>	<b>19</b>
I. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	19
II. Regierungspräsidium Darmstadt .....	19
1. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz .....	19
2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung .....	20
3. Abteilung IV/F – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt .....	21
a) Grundwasserschutz/Wasserversorgung .....	21
b) Bodenschutz (Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen) .....	22
c) Vorsorgender Bodenschutz .....	23
d) Kompensation .....	23
e) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) .....	24
4. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht .....	25
III. Hessen Mobil .....	25
IV. Industrie- und Handwerkskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern .....	27
V. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises .....	28
1. Brandschutz .....	28
2. Wasser- und Bodenschutz .....	28
3. Landwirtschaft .....	29
4. Naturschutz und der Landschaftspflege .....	29
a) Spezieller Artenschutz (Cricetus cricetus) .....	29
b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	30
c) Lichtquellen .....	30
d) Main.Kinzig.Blüht.Netz .....	31
e) Regenwassernutzung .....	31
f) Dachbegrünung/Fassadenbegrünung .....	31
g) Denkmalpflege .....	32
<b>D. Rechtliche Würdigung .....</b>	<b>33</b>
I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	33
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	33

1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	33
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	35
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	36
<b>E.</b>	<b>Hinweis .....</b>	<b>39</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Blick auf den Planbereich aus Richtung Norden, Schrägluftbild – Quelle: Gemeinde Hammersbach, Januar 2020 .....	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Hammersbach in Beziehung zu Frankfurt am Main, Quelle: Google Maps .....	9
Abbildung 3:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ – Erweiterung West, Luftbild Quelle: Antrag des Zweckverbands auf Zielabweichung S.6 .....	11
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Planbereichs – Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	11
Abbildung 5:	Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ – Erweiterung West, Quelle: Antrag des Zweckverbands auf Zielabweichung S.36 .....	13

## **A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage**

In Kapitel B. wird zunächst das Interkommunale Gewerbegebiet Limes einschließlich des Zweckverbandes sowie das Vorhaben, das Gegenstand der vorliegenden Abweichungszulassung ist, vorgestellt. Dabei bleiben die jüngsten Entwicklungen im Zusammenhang mit der geplanten Ost- Erweiterung (Gremienbeschlüsse des Zweckverbandes, dass keine weiteren Logistikbetriebe angesiedelt werden sollen) bewusst unberücksichtigt, da diese für das vorliegende Verfahren keinerlei Auswirkungen haben.

Kapitel C. enthält die im Rahmen der Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund der beantragten Inanspruchnahme einer Fläche von über 10 ha innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft melden vor allem die obere Landwirtschaftsbehörde sowie die obere Landesplanungsbehörde erhebliche Bedenken an. Im Übrigen beziehen sich die Stellungnahmen in erster Linie auf die nachfolgende Bauleitplanung.

Kapitel D enthält die rechtliche Beurteilung des Abweichungsantrags des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes. Es wird dargelegt, dass die Zulassung einer Abweichung zwar erforderlich, aber auch möglich ist. Die Grundzüge des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind nicht berührt, die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Schließlich wird dargelegt, dass und warum die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

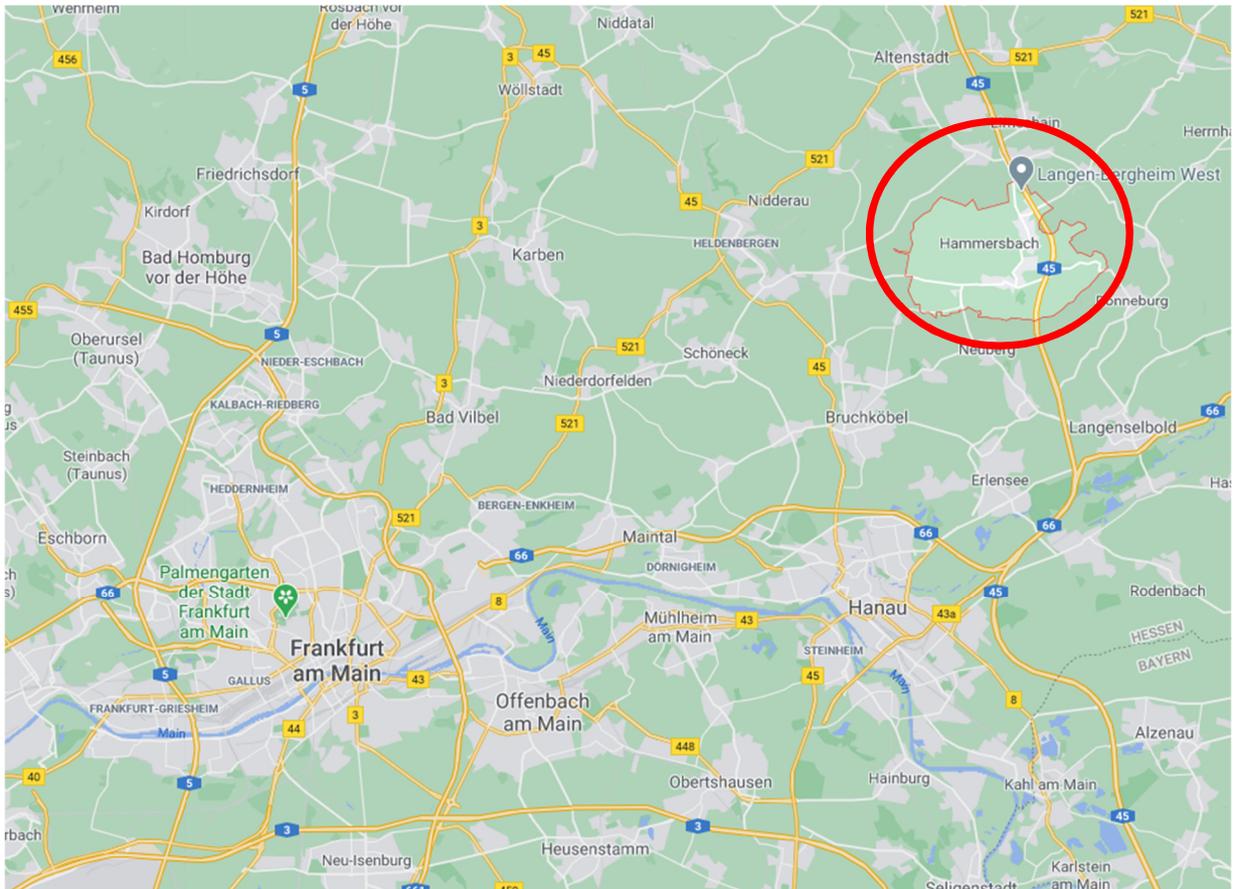
### **I. Ziel des Abweichungsantrags und weitere Entwicklung**

#### **1. Ziel des Abweichungsantrags**

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes beantragt eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Zur Ausweisung eines Sondergebiets Logistik nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im zukünftigen Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West ist die Inanspruchnahme von insgesamt 10,5 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft vorgesehen.

Das Interkommunale Gewerbegebiet Limes umfasst gegenwärtig eine Fläche von 26,8 ha, von denen 16,5 ha durch Logistik und 10,3 ha durch andere Gewerbebetriebe genutzt werden. Nach Entwicklung der Erweiterung West beträgt die Größe mithin rund 37 ha, der Anteil an Logistik steigt auf 24,4 ha.

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes (Antragsteller) hat sich am 10. November 2012 konstituiert. In der Gründungsphase wurde er mit rd. 70.000 Euro vom Land Hessen bezuschusst. Der Antragsteller hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2013 den Bebauungsplan Gewerbegebiet Limes, der der Umsetzung des 1. Bauabschnittes diene, als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Am 6. Juni 2017 wurde zur Umsetzung eines 2. Bauabschnittes die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Limes als Satzung beschlossen und ebenfalls in Kraft gesetzt. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Limes hat zur Vorbereitung eines 3. Bauabschnitts am 22. August 2017 die hier verfahrensgegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West – beschlossen und den Beschluss am 13. Januar 2018 ortsüblich in den drei am Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes beteiligten Kommunen Hammersbach, Limeshain sowie Büdingen bekannt gemacht. In der Sitzung am 3. April 2019 wurde die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und am 25. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht.



**Abbildung 2: Lage der Gemeinde Hammersbach in Beziehung zu Frankfurt am Main, Quelle: Google Maps**

## 2. Weitere Entwicklung

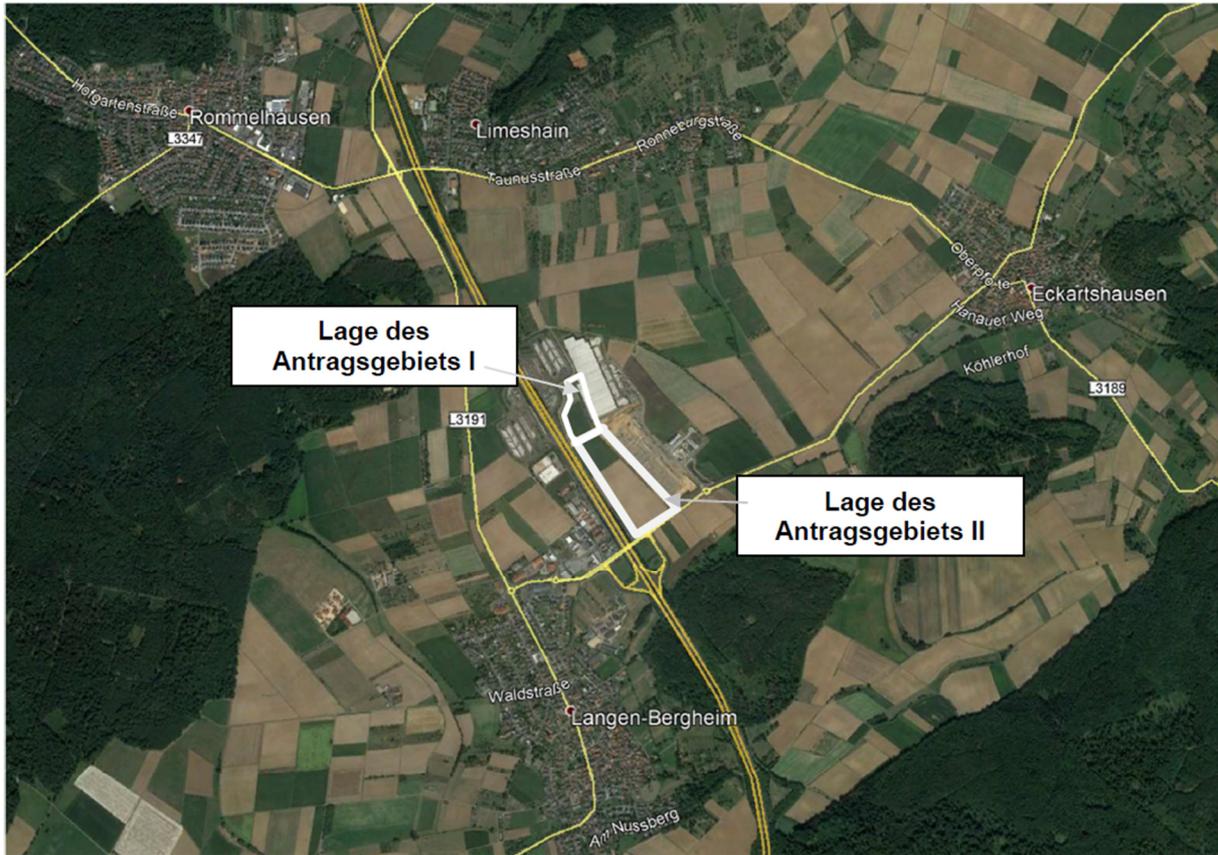
Der Regionale Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West – geändert. Die Gemeinde Limeshain und die Stadt Büdingen haben für die mittelfristig vorgesehene Erweiterung Ost ebenfalls bereits den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Flächennutzungspläne gefasst. Der Logistik- und Gewerbepark soll im Endausbaustadium eine Fläche von rund 50 ha umfassen. Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet hat bereits einen entsprechenden Antrag auf Änderung der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans beim Regionalverband Frankfurt-RheinMain und bei der Gemeinde Limeshain und der Stadt Büdingen gestellt. Gegebenenfalls ist die Durchführung ein weiteres Abweichungsverfahren erforderlich.

## **II. Beabsichtigte Planung**

### **1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks**

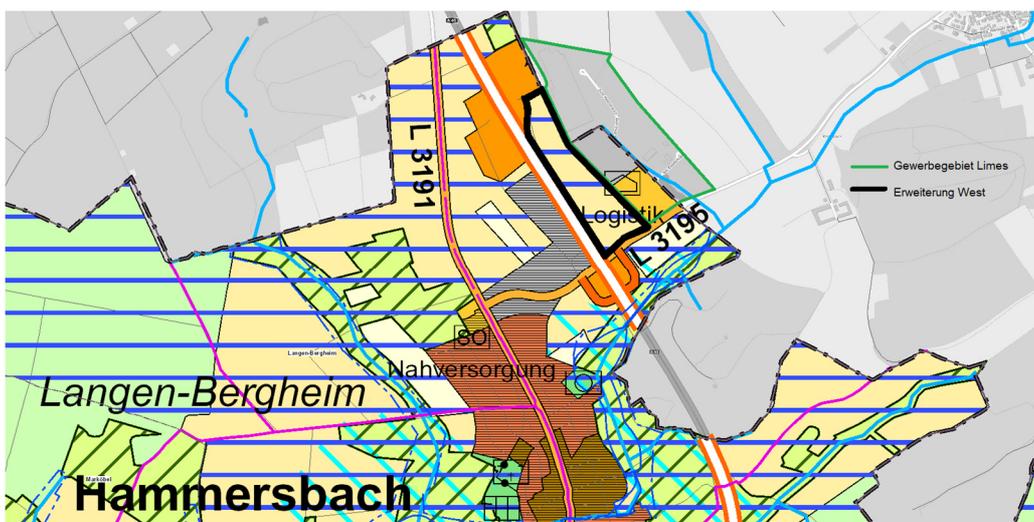
Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes ist ein Zusammenschluss der Gemeinden Hammersbach (Main-Kinzig-Kreis) und Limeshain sowie der Stadt Büdingen (jeweils Wetteraukreis). Die Gemeinden Hammersbach und Limeshain sind Kleinzentren im Ordnungsraum. Die Stadt Büdingen ist ein Mittelzentrum im ländlichen Raum. Das Gewerbegebiet liegt an den gemeinsamen Gemeindegrenzen von Hammersbach, Limeshain und Büdingen. Der räumliche Geltungsbereich des bereits in Kraft befindlichen und weitgehend ausgeschöpften Bebauungsplans Gewerbegebiet Limes befindet sich östlich der Bundesautobahn BAB 45 und nördlich der Landesstraße L 3195 in den Stadt- bzw. Ortsteilen Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen. Eine Anschlussstelle an die Landesstraße L 3195 ist bereits errichtet.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche West liegt zwischen der Bundesautobahn BAB 45 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Limes. Die Anbindung erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz rund 300 m östlich der Anschlussstelle Hammersbach. Die Erschließung innen wie außen ist – mit Ausnahme der Rampen zur Bundesautobahn BAB 45, deren Leistungsfähigkeit durch Maßnahmen der Verkehrslenkung erhöht werden muss – ausreichend leistungsfähig, fertiggestellt und betriebsbereit. Unmittelbar nördlich grenzt die jüngst modernisierte Tank- und Rastanlage Limes mit ihren ausgedehnten LKW-Parkplätzen an. Die nächsten Ortslagen (Langen-Bergheim und Himbach) befindet sich in rund 510 m bzw. einem Kilometer Entfernung in Richtung Norden, die Hessische Staatsdomäne Marienborn liegt in rund 450 m Entfernung südlich der Landesstraße L 3195. Das Gebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, es besteht aus einem Mosaik aus intensiv genutzten Ackerflächen und Feldwegen.



**Abbildung 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ – Erweiterung West, Luftbild Quelle: Antrag des Zweckverbands auf Zielabweichung**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich für die Erweiterung West als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, welches von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert wird.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Planbereichs**

## 2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für die vorhabenbezogene Erweiterung West des Interkommunalen Gewerbegebiets Limes sowie die entsprechend beantragte Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 soll im zukünftigen Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West – im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Sondergebiet Logistik nach § 11 Abs. 2 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

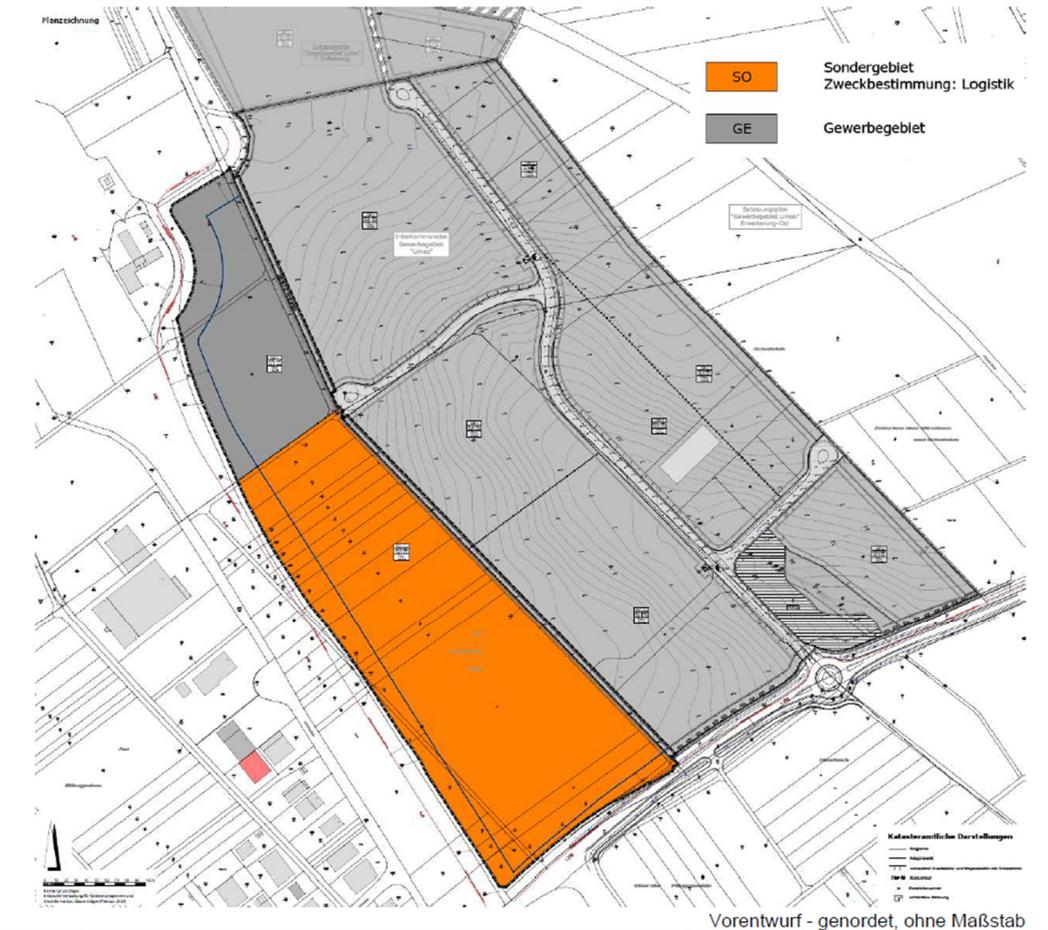
Nach bauleitplanerischer Umsetzung einer von der Regionalversammlung Südhessen zugelassenen Abweichung kann das Gebiet auf Ebene der Regionalplanung im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan zu einem Regionalen Logistikzentrum sowie untergeordnet zu einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe werden.

Das südliche Antragsgebiet II (siehe Abbildung 3) soll hauptsächlich von einem Projekt in Anspruch genommen werden. Es soll auf einem Grundstück von 8,1 ha eine ca. 4 ha große Logistikhalle unmittelbar an die bereits bestehende Logistikhalle (Abbildung 1) angebaut werden. Zusätzlich sollen Büro- (0,23 ha) und Lagerflächen (0,35 ha) sowie 178 PKW- Stellplätze und 25 LKW- Stellplätze entstehen.

Im September 2020 wurde ein Mietvertrag mit der Hager Group (Saarland) auf zehn Jahre mit Verlängerungsoption unterzeichnet. Das Unternehmen für elektrotechnische Installationen in Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien möchte an diesem Standort 200 Personen beschäftigen.

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes betont, dass durch den unmittelbaren Anbau an bereits bestehende Strukturen neue Erschließungs-, Abstands- und Aufstellflächen vermieden werden.

Die nördliche Antragsfläche I (siehe Abbildung 3) ist als Angebotsplanung für logistiknahe Gewerbebetriebe vorgesehen. Mit der geplanten Ansiedlung des Unternehmens Wauring Import Großhandel auf einer Fläche von 1,9 ha sind die Kapazitäten der bestehenden Gewerbeflächen nach Aussagen des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes ausgeschöpft. Vorbehaltlich der Zulassung der Zielabweichung ist geplant, den Bebauungsplan 2021 in Kraft zu setzen.



**Abbildung 5: Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ – Erweiterung West, Quelle: Antrag des Zweckverbands auf Zielabweichung S.36**

Die Erweiterung des Gewerbe- und Logistikstandortes soll nordöstlich der Bundesautobahn BAB 45 – Anschlussstelle Hammersbach – erfolgen. Die verkehrliche Erschließung kann nach Angaben des Antragstellers über den bestehenden und leistungsfähig ausgebauten Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße L 3195 gesichert werden. Die Anbindung erfolgt über den Kreisverkehrsplatz rund 300 m östlich der Anschlussstelle Hammersbach. Das Gewerbegebiet Limes schließt nördlich an den geplanten Kreisverkehrsplatz an. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Straße „Zum Haarstrauch“, die mit der Landesstraße L 3195 im weiteren Verlauf über das öffentliche Verkehrsnetz an die Bundesautobahn BAB 45 angeschlossen ist. Somit besteht eine Verbindung in nördlicher Richtung zur Bundesautobahn BAB 5 und in südlicher Richtung zur Bundesautobahn BAB 66 und dem Großraum Frankfurt.

Die Zufahrt zu der geplanten Logistikhalle erfolgt über eine zu erstellende Zufahrt an der Straße „Im Haarstrauch“, nördlich am Logistikzentrum vorbei auf die Westseite des Logistikzentrums. Die Verladetore (Docks) sollen damit nach Westen ausgerichtet werden. Eine An- und Abfahrt zu bzw. von den Verladetoren erfolgt somit ohne Umfahrung des gesamten Logistikzentrums.

### **III. Zu erwartendes Verkehrsaufkommen**

Für das Logistikzentrum ist von 400 Lastkraftwagen pro Tag, jeweils im Quell- und Zielverkehr (800 Fahrten), auszugehen. Diese Lastkraftwagen verteilen sich zu 60% auf den Warenausgang und zu 40% auf den Wareneingang. Von den Fahrten entfallen 80% (320 Fahrten) auf den Tag und 20% (80 Fahrten) auf die Nacht.

Für die insgesamt zu betrachtenden Gewerbe- und Logistikflächen mit einer Größe von 50 ha (nach Umsetzung der beabsichtigten Erweiterung Ost, siehe Kapitel B.I.2, Seite 9) werden auf der Grundlage von Verkehrszählungen an den betroffenen Knotenpunkten und entsprechender Hochrechnungen pro Normalwerktag rund 2.400 Kraftfahrzeuge im Pkw- Verkehr sowie rund 1.200 Kraftfahrzeuge im Güter- und Lieferverkehr angenommen.

Die Berechnungsergebnisse für die bemessungsrelevanten Spitzenstunden morgens und abends zeigen nach Aussage des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes, dass

- der Anbindungsknoten (Kreisverkehr „L3195/GE Limes“) auch künftig eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität aufweisen wird (Belastung auch zu Spitzenzeiten unter 1.000Kfz/h),
- die beiden Knotenpunkte an den Rampen zur Bundesautobahn BAB 45 (Kreuzung „L3195/A45-Westrampe“ und Kreuzung „L3195/A45-Ostrampe“) am Morgen leistungsfähig sind, die Kapazitätsgrenzen am Nachmittag jedoch überschritten werden,
- ein Ausbau/Umbau der Knotenpunkte an den genannten Rampen zur Bundesautobahn BAB 45 (Kreisverkehr bzw. Signalisierung) dementsprechend erforderlich ist.

Die Erweiterung West des Interkommunalen Gewerbegebietes Limes, die Gegenstand dieses Abweichungsverfahrens ist und die zu einer Gesamtfläche des Logistikareals von rund 37 ha führen wird, umfasst alternativ zur Gesamtentwicklung eine zusätzliche Verkehrsprognose: Bei einem zusätzlichen prognostizierten Fahrtenaufkommen zwischen 20 bis 30% des 2013 ermittelten Fahrtenaufkommens kommen die Berechnungen allerdings zu denselben grundsätzlichen Ergebnissen: Der Kreisverkehr „L3195/GE Limes“ wird gut bis sehr gut leistungsfähig sein, die Kapazitätsgrenzen an den beiden Anbindungsknotenpunkten zur Bundesautobahn BAB 45 werden jedoch in der Abendspitze überschritten. Hier sind jeweils Aus- / Umbau-Maßnahmen in Richtung Kreisverkehr bzw. Signalisierung erforderlich, über die dann mindestens „ausreichende“ Verkehrsabläufe erreicht werden können.

#### **IV. Gewerbeflächenpotenzial des Zweckverbands**

Nach Aussagen des Antragstellers sind im Flächennutzungsplan innerhalb der Gemeindegebiete der drei Mitgliedskommunen des Zweckverbands keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (BAB 45) vorhanden.

Die geplante Erweiterung bildet nach Aussage des Antragstellers den Lückenschluss zwischen Autobahn und Gewerbe- /Sondergebiet. Der Anschluss an die Landesstraße L 3195 ist bereits errichtet, die Erschließung hergestellt. Die Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums soll durch unmittelbaren Anbau an die bestehende und der Autobahn zugewandte Fassade erfolgen und sei somit als „flächensparend“ zu bezeichnen, da für den Raumgewinn keine weiteren Erschließungs-, Abstands- und Aufstellflächen erforderlich würden. Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung habe nicht gefunden werden können. Reserveflächen im angrenzenden Gewerbegebiet „Lachbach“ der Gemeinde Hammersbach seien nicht vorhanden bzw. bereits veräußert.

#### **V. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Das Plangebiet ist durch größere Offenlandbereiche und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, von denen rund 10,5 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt sind. Geprägt wird dieser Bereich von mittel- bis tiefgründigen, teilweise pseudovergleyten Parabraunerden aus Lösslehm, die eine mittlere bis hohe Ertragskraft besitzen.

Das Ertragspotenzial ist entsprechend mittel bis hoch, was seinen Ausdruck auch in der nahezu flächendeckenden Ackernutzung findet. Bei mittlerer bis hoher Feldkapazität ist das Puffervermögen aufgrund der schluffigen Bodenart hoch, die Durchsickerung niedrig. Insgesamt ergibt die Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2016) eine Einstufung des Erfüllungsgrades der ökologischen Bodenfunktion für das Plangebiet als gering bis mittel (Stufe 2 bis 3 von 5).

Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Der Abweichungsantrag betrifft wertvolle Ackerböden, deren Verlust per se nicht kompensierbar ist. Das Thema „landwirtschaftliche Betroffenheit“ der bisher rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche über ca. 24 ha und über weitere ca. 30 ha (West: ca. 10,5 ha, Nord: ca. 3 ha sowie langfristig auch Ost: ca. 17,5 ha) lässt sich wie nachfolgend beschrieben zusammenfassen.

Die Erweiterung Nord mit einer Gesamtfläche von nur 3 ha wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Gewerbegebiet Limes – 1. Erweiterung (2016) – rechtskräftig. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Limeshain erfolgte im Parallelverfahren.

Bei der Entwicklung des 1. Abschnittes des interkommunalen Gewerbegebiets Limes mit ca. 24 ha waren hauptsächlich zwei Haupterwerbslandwirte mit ihren Pacht- und Eigentumsflächen betroffen. Mit dem Hauptpächter (ca. 6 ha Pachtfläche und ca. 3 ha Eigentumsfläche) wurde eine Entschädigungsregelung vereinbart. Dem zweiten Betroffenen (ca. 7 ha Pachtfläche) wurde durch die Gemeinde Limeshain Flächen in Form von neuen Eigentums- und Pachtflächen zur Verfügung gestellt. Alle übrigen Landwirte waren lediglich unwesentlich betroffen bzw. haben mit Hilfe der Verkaufserlöse an anderer Stelle Ersatzland erworben. Dieses Verfahren wurde bereits 2014 abgeschlossen.

Die Betrachtung der landwirtschaftlichen Betroffenheit in den geplanten Erweiterungen des Interkommunalen Gewerbegebietes im Norden (ca. 3 ha) und Westen (ca. 10,5 ha) hat folgendes ergeben bzw. ist wie folgt gelöst worden:

- Landwirt A verliert ca. 5 ha an Pachtflächen. A ist hauptbetroffener Landwirt in dem potentiellen Gesamtgebiet der bereits 2010 angedachten Gewerbegebietsentwicklung über ca. 50 ha.

Mit ihm wurden bereits zwei Vereinbarungen getroffen, in denen ein entsprechender Ersatz für die Flächenverluste im Gesamtgebiet getroffen wurde.

- Landwirt B hat bereits vor rund zwei Jahren seine Eigentumsflächen in der West- und Osterweiterung an den Zweckverband veräußert, weil er mit dem Verkaufserlös größere Fläche erwerben konnte, als er durch die weiteren Entwicklungen sowohl als Eigentümer als auch als Pächter verloren hat bzw. verlieren wird.
- Landwirt C ist Miteigentümer und Pächter von ca. 2,5 ha Fläche. Die Erbengemeinschaft wird im Zuge eines Umlegungsverfahrens ausreichend Ersatzflächen bekommen. Somit erhält auch der Landwirt C als Bewirtschafter ausreichend Ersatzland.
- Landwirt D bewirtschaftet nach eigener Aussage insgesamt ca. 120 ha. Im Zuge der hier verfahrensgegenständlichen Westerweiterung wird er als Pächter rund 1 ha Fläche verlieren. Hier steht noch nicht fest, ob diese ersetzt werden kann.

Im Ergebnis ist insofern festzustellen, dass die durch die geplante Erweiterung betroffenen Landwirte nicht in ihrer Existenz gefährdet sind, sondern sich – jedenfalls teilweise – sogar verbessern konnten. Dies betrifft auch alle weiteren Eigentümer (Landwirte) und Pächter.

In Abstimmung mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von weniger hochwertigen Böden in andere Gemarkungen verbracht. Das Aufbringen des Bodens ist ein genehmigungspflichtiger Prozess und wird gutachterlich begleitet. Die zuständige Behörde wird in die Planung einbezogen. Es wird zudem eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen anerkannten Gutachter erfolgen.

Eingeschränkt wird der Wert der Böden nach Nordwesten hin durch die leichte Kuppenlage an der Rastanlage und durch die stofflichen Depositionen durch die Autobahn. Mit der geplanten Flächenausweisung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, die in dieser Form nicht auszugleichen ist. Großräumig betrachtet, so der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes, werde aber ein nur kleiner Teil der Vorrangfläche in Anspruch genommen, der gegenüber den großflächigen Ackerflächen im Bereich Himbach / Eckartshausen zudem eine deutlich unterdurchschnittliche Bedeutung besitze (vgl. BodenViewer Hessen).

Der Zweckverband versichert, dass den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen worden sei und werde. Der Situation werde durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entsprechend entgegengetreten. Der Antragsteller sowie die Land+Forst- Projektentwicklungsgesellschaft haben bereits entsprechende Maßnahmen getroffen und Verträge mit den betroffenen Landwirten geschlossen, die eine Existenzgefährdung betroffener Betriebe ausschließen.

Im Übrigen wird der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB nicht durch die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen erbringen, sodass hierdurch kein zusätzlicher Flächenentzug erfolgt. Stattdessen ist vorgesehen, zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Feldlerchen, Rebhühner und andere Arten der offenen Feldflur bestehende Ackerflächen – angelehnt an die Dreifelderwirtschaft des 19. Jahrhunderts – in extensiver Form zu bewirtschaften. Diese Art der Bewirtschaftung bedarf zwar einer Subventionierung als Ausgleichsmaßnahme, ermöglicht aber die Erzielung von Erträgen und stellt weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung dar.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain äußert mit Stellungnahme vom 9. November 2020, dass im Hinblick auf die vorgelegte Planung grundsätzlich keinerlei Bedenken bestünden. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen bzw. eines Sondergebietes Logistik schaffen zu können, neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung auch ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans notwendig sei. Der erforderliche Antrag zur Einleitung einer entsprechenden Änderung liege dem Regionalverband FrankfurtRheinMain aktuell noch nicht vor, sei jedoch in Aussicht gestellt.

Anmerkung des Verfassers: Zwischenzeitlich ist das entsprechende Änderungsverfahren eingeleitet und hierzu unter anderem das Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen – beteiligt worden.

### **II. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Die geplante Erweiterungsfläche umfasse ca. 10,5 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei der Geltungsbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Dabei handele es sich um hochwertige landwirtschaftliche Fläche, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sei. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen festgelegt, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollten.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. Insofern bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen den vorgelegten Antrag.

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen Projektraum in jüngerer Zeit bereits viele ausgesprochen wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch andere Vorhaben einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden seien. Der dauerhafte Verlust wichtiger Ertragsflächen schreite in Hessen stetig voran; dem gelte es Einhalt zu gebieten.

Da aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur aus den vorgenannten Gründen Bedenken gegen den Abweichungsantrag bestünden, werde für den Fall einer Zustimmung gefordert, den erforderlich werdenden naturschutzrechtlichen Ausgleich ohne eine Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen vorzusehen, beispielsweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen würden ebenfalls ausdrücklich begrüßt.

## **2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Die Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes Limes beanspruche ca. 10,5 ha Fläche und liege vollständig in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben stehe diesem Ziel entgegen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 formuliere in Grundsatz G10.1-4, dass u.a. in weiten Teilräumen der Wetterau, des Büdingen-Meerholzer Hügellandes zur Sicherung der sehr hohen ökonomischen Funktion die Entwicklung der zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe zu gewährleisten sei. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte sei zu vermeiden.

Grundsatz G10.1-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 besage, dass „die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen [...] nachhaltig gesichert werden“ sollen.

Weiter heiÙe es in Grundsatz G10.1-2, „die Landwirtschaft solle zur Versorgung der Bevölkerung der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliege die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfülle auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus könne sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.

Auch wenn die Inanspruchnahme zwischen dem bestehenden interkommunalen Gewerbegebiet und der Bundesautobahn BAB 45 liege – und insofern keinen Eingriff in die „offene Landschaft“ darstelle - bestünden gegen das Vorhaben aus Sicht der Landwirtschaft Bedenken, da weitere wertvolle landwirtschaftliche Flächen in einem Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, in dem bereits durch andere Vorhaben in jüngerer Zeit viel Fläche (insbesondere wertvollste landwirtschaftliche Fläche) beansprucht worden sei. Im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich wiederholt die obere Landesplanungsbehore die Forderung des Dezernates V 51.1.

### **3. Abteilung IV/F – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt**

Mit den vorliegenden Unterlagen sei kein Umweltbericht vorgelegt worden. Aufgrund der für das Vorhaben benötigten Fläche sei ein solcher jedoch – insbesondere aufgrund der bereits durch die benachbarten Bauflächen in Anspruch genommenen groÙen Flächen und die groÙen neugeschaffenen Lagerkapazitäten – erforderlich. Eine Stellungnahme sei daher nur eingeschränkt bzw. unter Vorbehalt möglich.

#### **a) Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Der Antrag auf Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 müsse wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers müsse gewährleistet sein.

In den vorgelegten Unterlagen seien dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Mögliche negative Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grundwassers würden nicht dargestellt.

Das Plangebiet liege in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Hammersbach, Brunnen Langen-Bergheim“ (StAnz. 23/1979 S. 1202 vom 9. Mai 1979) und grenze mit seinem südlichen Rand an die Schutzzone II dieses Wasserschutzgebietes an. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung seien zu beachten.

Durch die bereits umgesetzten benachbarten Projekte und das neue Logistikzentrum gehe eine große Fläche für die Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet der mit der Verordnung geschützten Wassergewinnung verloren. Aufgrund der Größe der bereits umgesetzten benachbarten Projekte und der mit dem neu geplanten Logistikzentrum verbundenen Versiegelungen von mehreren Hektar sei zu prüfen, ob das Vorhaben zugelassen werden kann oder ob die Verluste der Grundwasserneubildung nicht mehr hinnehmbar seien. Anhand vom Antragsteller nachgereichter sowie aus früheren Verfahren vorliegenden Unterlagen sei ersichtlich, dass eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung jedenfalls dann ausgeschlossen werden könne, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werde, dass die entsprechenden Verluste minimiert werden. Aufgrund der vorgenannten Unterlagen könne prognostiziert werden, dass dies durch die Versickerung von Niederschlagswasser gelingen werde. Späteren Bauleitplanungen und Bauanträgen sei daher die Planung einer Versickerung zugunsten der Wassergewinnung beizufügen. Da der vorhandene Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig sei, seien dabei ausreichend groß dimensionierte Rückhalteeinrichtungen und Notüberläufe vorzusehen.

Die den jeweiligen Bauleitplänen und Bauanträgen beizufügenden Ver- und Entsorgungsplanungen / Entwässerungsplanungen seien dem Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost – zur Stellungnahme vorzulegen. Die Planungen müssten auch eine Bewertung hinsichtlich eines Erfordernisses einer Aufbereitung vor der Versickerung ermöglichen.

#### **b) Bodenschutz (Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen)**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst würden, lägen keine Eintragungen für das Plangebiet vor. Außerdem führe das Dezernat IV/F 41.1 (Obere Bodenschutzbehörde) dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern lägen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbildern und Karten aus anderen Archiven, Hinweisen aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt seien, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so habe der Träger der Planung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei seien die inhaltlichen Regelungen des „Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753) zu beachten.

### **c) Vorsorgender Bodenschutz**

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gebe auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Planung seien diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Da kein Umweltbericht vorliege, fehlten bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Februar 2011 werde verwiesen.

### **d) Kompensation**

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden habe das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie eine Methodik entwickelt.

Damit solle die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trage dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz habe daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22. Mai 2018 – III 8 – 89b 06.03). Diese Dateien können auf der Homepage des Ministeriums heruntergeladen werden (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

#### **e) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Eine detaillierte Stellungnahme zum Lärmschutz könne erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung (spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens) erfolgen, diese war den Unterlagen nicht beigefügt.

Hinsichtlich der Höhe der Lärmemissionskontingente (LEK) der Zusatzbelastung durch die hinzukommenden gewerblich genutzten Flächen in der Erweiterung West sollte allerdings folgendes berücksichtigt werden:

Bei der vorgesehenen Festlegung der Zusatzbelastung auf 34 dB(A) in der Nachtzeit bzw. auf 49 dB(A) in der Tageszeit (Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB(A)) am nächstgelegenen Immissionsort in der Wohnbaufläche im Bebauungsplan „Am Lachbach“ (IP2) erhalte man bei Addition der plangegebenen Vorbelastung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) (z.B. 34 dB(A) + 40 dB(A) = 41 dB(A)).

Die Vorgehensweise werde daher aus Sicht des Lärmschutzes kritisch gesehen, weil hier ohne Notwendigkeit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zugelassen werde, die auf planerischer Ebene vermeidbar sei und daher mieden werden sollte.

Es werde empfohlen, die Lärmemissionskontingente soweit zu senken, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt sei, z. B bei Festlegung der Zusatzbelastung auf max. 30 dB(A) am Immissionspunkt 2. Alternativ könnte als Vorbelastung in den bereits bebauten Bereichen auch die tatsächliche Vorbelastung (durch die vorhandenen Betriebe) berücksichtigt werden. Sollte diese geringer ausfallen als durch die Lärmemissionskontingente in dem jeweiligen Bebauungsplan zulässig wäre, sollten die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen allerdings angepasst werden.

#### **4. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Das Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht – teilt mit, dass der Stellungnahme eine nur unzureichende Datengrundlage zugrunde gelegt werden könne.

Die untere Hälfte des Plangebiets sei in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Die Unterlagen hierzu seien nur noch rudimentär vorhanden. So sei den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob im Bereich des Vorhabens Bergbau umgegangen sei oder nicht.

Das gesamte Plangebiet sei zudem von in der Vergangenheit auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Die Unterlagen hierzu seien auch insoweit nur noch rudimentär vorhanden, auch hier seien detaillierte Auskünfte nicht möglich.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen lägen keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstünden. Aufgrund der Sachlage bezüglich des vorgenannten Bergwerkeigentums werde jedoch empfohlen, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Falls alter Bergbau angetroffen werde, seien die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu veranlassen.

### **III. Hessen Mobil**

Die Sicherung der Verkehrserschließung solle nach Angaben des Antragstellers über den bestehenden Gebietsanschluss an die Landesstraße L 3195 (Kreisverkehrsplatz) sowie durch eine Signalisierung der Anschlussstelle Hammersbach (beide Rampen) erfolgen. Hierzu sei in den Unterlagen ausgeführt, dass

*„bereits bei der Planung der Erschließung des Gewerbegebiets über die L3195 der Anschluss mittels eines Kreisverkehrs so dimensioniert wurde, dass die langfristig vom Zweckverband angestrebte Größe darüber leistungsfähig abgewickelt werden kann.“*

Diese Aussage sei nicht korrekt. Die Verkehrsuntersuchung aus 2012 zur seinerzeitigen Gebietsausweisung sei von einer Gebietsgröße von 20 ha Gewerbeflächen zuzüglich 5% Sondergebietsflächen Logistik ausgegangen. Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen umfasse das Interkommunale Gewerbegebiet „Limes“ gegenwärtig eine Fläche von 26,8 ha, mit 16,5 ha Logistiktutzung und 10,3 ha gewerblicher Nutzungen. Nach Vollzug der hier verfahrensgegenständlichen Erweiterung West habe das Gebiet dann eine Gesamtgröße von ca. 37,7 ha. Der Logistikanteil betrage dann 24,4 ha.

Gemäß den Ausführungen in den Antragsunterlagen unter Ziffer 2.2.2 – Belange des Verkehrs – (Seiten 19ff.) werde auf eine diesjährige Verkehrszählung und Nachweisierung Bezug genommen. Dieses Gutachten liege Hessen Mobil bislang nicht vor, so dass die in den Zielabweichungsunterlagen formulierten Ergebnisse die gesicherte Verkehrserschließung betreffend nicht prüfbar seien.

In diesem Zusammenhang weist Hessen Mobil bereits jetzt darauf hin, dass ab dem 1. Januar 2021 die Autobahn GmbH für die Belange der Bundesautobahn BAB 45, Anschlussstelle Hammersbach, und die hier erschließungsbedingt erforderlichen Änderungen am Verfahren zu beteiligen sei.

Erforderliche Änderungs- und/oder Optimierungsmaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen seien dann planungsrechtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern und bei alleiniger gegebener erschließungsbedingter Veranlassung durch den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes baulich umzusetzen sowie zu finanzieren. Entsprechende vertragliche Regelungen müssten dann anhand der konkret erforderlichen straßenbaulichen und / oder verkehrlichen Maßnahmen mit den jeweils beteiligten Straßenbaulastträgern vorgenommen werden.

Die erforderlichen Um- oder Ausbaumaßnahmen müssten vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Erweiterungsgebietes fertig gestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Für alle Gebietsflächen, die sich entlang der freien Strecken von klassifizierten Straßen befinden, gelten die anbaurechtlichen Bestimmungen der Straßengesetze in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dies umfasst im Wesentlichen Hochbauten, baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sowie Werbeanlagen. Hier sei jeweils ein Mindestabstand von 20 bzw. 40 m zur Landesstraße L 3195 sowie 40 bzw. 100 m zur Bundesautobahn BAB 45 einzuhalten. Dies gelte auch entlang der bestehenden Tank- und Rastanlage Langen-Bergheim Ost.

Weiterhin dürften zu den freien Strecken der klassifizierten Straßen keine direkten Zufahrten und / oder Zugänge angelegt werden.

Für alle zur Ausweisung gelangten Erweiterungsflächen sei die Fassung und Ableitung von Oberflächen- und sonstigen Wässern bis zur und einschließlich der Vorflut nachzuweisen. Dem Straßengelände der klassifizierten Straßen dürften keinerlei Wässer, auch keine geklärten, zugeleitet werden.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen der Bundesautobahn BAB 45 sowie der Landesstraße L 3195 bestünden keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

#### **IV. Industrie- und Handwerkskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern**

Die Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern teilt mit, dass keine Einwände oder Bedenken zur vorgelegten Planung bestünden. Vielmehr werde die Erweiterung des Logistikstandortes begrüßt, da weitere regionale Arbeitsstellen geschaffen werden könnten und keine Konflikte zu heranrückender Wohnbebauung zu erwarten seien. Außerdem werde der politischen Forderung nach einer Reduzierung der negativen Umweltauswirkungen durch die Bündelung von emissionsstarken Betrieben an einem Standort Rechnung getragen.

## **V. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises**

### **1. Brandschutz**

Gegen den Abweichungsantrag des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes zur Erweiterung West (Erweiterung eines bestehenden Objektes) im interkommunalen Gewerbegebiet Limes bestünden in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken. Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises verweist – insbesondere im Hinblick auf die Löschwasserversorgung sowie die Zuwegung – auf seine Stellungnahmen in den bisherigen Genehmigungsverfahren (A37-20174-2013-35; A37-20328-2013-35; A37-20553-2016-35 und A37-20198-2017-35). Die dort formulierten Anforderungen blieben bestehen. Der Kreis bittet darum, seinem Amt 37 – Gefahrenabwehrzentrum – nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens den Bebauungsplan sowohl in Papierform als auch digital zur Verfügung zu stellen.

### **2. Wasser- und Bodenschutz**

Die Fläche befinde sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets 435-059 für den Brunnen Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach. Sie befinde sich hangaufwärts des Brunnens.

Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 9. Mai 1979 (StAnz. 23/79, S. 1202) seien grundsätzlich in der nachfolgenden Bauleitplanung zu beachten. Ferner gelte ein generelles Auffüllverbot nach § 12 Abs. 8 Bundes-Bodenschutzverordnung. Im Bebauungsplanverfahren seien die Auswirkungen der Bebauung auf den Brunnen in einem hydrogeologischen Gutachten zu bewerten. Das gelte sowohl für die Bauphase als auch für die Betriebsphase; dabei sei auch im Rahmen der angestrebten Nutzung mögliche Havarien einzugehen. Zu beachten sei darüber hinaus, dass wegen der Hanglage erhebliche Eingriffe in den Boden zu erwarten seien.

In der Bauleitplanung müsse zudem geprüft werden, ob die bestehende Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Krebsbachtal in der Lage sei, das zusätzlich anfallende Abwasser aufzunehmen. Werde eine Regenwasserversickerung angedacht, müsse deren grundsätzliche Machbarkeit im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen sein (siehe Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung des Hessischen Umweltministeriums“).

### **3. Landwirtschaft**

Der Abweichungsantrag des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes stehe in direktem Gegensatz zu den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung des Landes Hessen. Der Regionalplan Südhessen lege den Geltungsbereich des Vorhabens als Vorranggebiet Landwirtschaft fest. Im Antrag auf Zielabweichung Logistikpark, Erweiterung West, werde unter Kapitel 2.2.1 – Belange der Landwirtschaft – deutlich, dass es sich hierbei um Ackerland mit höchstem Ertragspotential zur Gewinnung von Lebensmitteln handele. In Anbetracht dessen und im Hinblick auf die durch den Klimawandel jährlich steigenden Ernteschäden seien ertragreiche Landwirtschaftsböden besonders zu schützen. Boden sei nicht alleine als Fläche, sondern als ein hochrangiger Bestandteil des Ökosystems zu sehen und müsse aus diesem Grund erhalten werden.

### **4. Naturschutz und der Landschaftspflege**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestünden demgegenüber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zielabweichung, wenn im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren folgende Anregungen und Hinweise beachtet würden:

#### **a) Spezieller Artenschutz (*Cricetus cricetus*)**

Die Datenbank Natureg Hessen lege grundsätzlich ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in der Umgebung des Plangebietes zugrunde. Laut der Planungsunterlagen seien im Jahr 2017 Untersuchungen auf den Erweiterungsflächen im Norden und Westen durchgeführt worden, welche keine Hinweise auf ein rezentes Vorkommen des Feldhamsters auf diesen Flächen lieferten. Der Untersuchungszeitraum und der damit verbundene Kenntnisstand lägen nun drei Jahre zurück. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für diese Art könne somit nicht ausgeschlossen werden. Daher sei das Planungsgebiet erneut auf ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters zu untersuchen.

## **b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Hinblick auf den Schutz und die Pflege der Landschaft bittet der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises darum, das geplante Gewerbegebiet entlang der Bundesautobahn BAB 45 mit Gehölzpflanzungen einzugrünen und so in das Landschaftsbild einzufügen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit Sträuchern und Laubbäumen seien ausschließlich heimische, standortgerechte Arten in die Pflanzlisten aufzunehmen. Um angesichts des fortschreitenden Klimawandels nachhaltig Straßenbäume zu pflanzen, sei eine Erweiterung um stadtklimafeste Arten unabdingbar. Derzeit liefern hier verschiedene Projekte. Der Abschlussbericht „Stadtgrün 2021 - Abschlussbericht zur Projektphase 2017 – 2018“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau ([http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/abschlussbericht\\_stadtgruen\\_2018-74\\_in.pdf](http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/abschlussbericht_stadtgruen_2018-74_in.pdf)) liefere bereits eine gute Übersicht, welche Arten wohl in Ergänzung zu den einheimischen Arten, mit den klimatischen Veränderungen zurechtkommen werden. Darin seien unter anderem frost- und salztoleranter Baumarten sowie solche, die mit Trockenstress besser zurechtkommen, genannt.

## **c) Lichtquellen**

Angesichts massiver Rückgänge im Bereich der Biodiversität seien die von Außenbeleuchtung ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen auf tag- und nachtaktive Flora und Fauna sowie die zunehmende Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlichtquellen so gering wie möglich zu halten.

Licht sei ein großer Stressfaktor, gerade in Siedlungsgebieten, die für viele Tiere Lebensraum seien. Dies diene zudem der Energieeinsparung. Daher sollten nur Lichtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin zugelassen werden (bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht), die voll abgeschirmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche zu lenken, ohne dass Licht in den oberen Halbraum abstrahle. Großflächige An- und Ausstrahlungen seien zu vermeiden. Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises bittet darum dies gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

**d) Main.Kinzig.Blüht.Netz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens könne auch das Projekt „Main.Kinzig.Blüht.Netz“ zum Insektenschutz städtebaulich interessant sein. Der Main-Kinzig-Kreis möchte mit diesem Projekt in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband mehr Flächen insektenfreundlicher gestalten und miteinander vernetzen.

Ziel des Projektes sei es, die Biodiversität u.a. auch im besiedelten Bereich zu erhöhen und eine größere Vielfalt an einheimischen Pflanzen und wildlebenden Insekten auf öffentlichen und privaten Grünflächen zu erwirken und zu vernetzen. Das Vorhaben habe im Juli 2020 begonnen und werde im Bundesprogramm Biologische Vielfalt (Informationen zum Bundesprogramm: <https://biologischevielfalt.bfn.de/bundesprogramm>) bis Dezember 2025 durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert.

**e) Regenwassernutzung**

Aufgrund des wahrnehmbaren Klimawandels und der damit verbundenen Trockenperioden sei die erforderliche Grundwasserneubildung stark rückläufig. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte geprüft werden, ob Oberflächenwasser von versiegelten Flächen und von Gebäuden der Versickerung zugeführt werden könne, soweit sich dies mit dem anstehenden Boden vertrage. Das anfallende Niederschlagswasser sollte im Plangebiet verbleiben und örtlich zur Versickerung gebracht werden, um den Grundwasserspeicher wiederaufzufüllen. Daneben werde die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) empfohlen.

**f) Dachbegrünung/Fassadenbegrünung**

Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft, extensiv begrünte Dächer ausgeführt werden. Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen (einheimisch) begrünt werden. Auch der Einsatz von Sonnenkollektoren sollte geprüft werden.

**g) Denkmalpflege**

Im Plangebiet befänden sich mehrere archäologische Denkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Diese würden vor jeglichen baulichen Maßnahmen in Absprache mit der Gemeinde Hammersbach archäologisch untersucht und dokumentiert. Insofern bestünden gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken, wenn die Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege entsprechend vorgenommen werden.

## D. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

Die Abweichungsfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Für entsprechende Vorranggebiete gilt gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

*„[...] die landwirtschaftliche Bodennutzung [dor] Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen [hat]“.*

Die die vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen dauerhaft ausschließt, ist die Zulassung einer Abweichung erforderlich.

### II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann nach pflichtgemäßem planerischen Ermessen (dazu **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu D.II.1) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu D.II.2). Dies ist vorliegend der Fall:

#### 1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe geplant werden könnte bzw.

- bezogen auf den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010
- im Bereich des Sondergebietes ein Vorranggebiet Siedlung, im Bereich der gewerblichen Baufläche ein Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe hätte geplant werden können.

Grundlage der Festlegung Vorranggebiete für Landwirtschaft ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans 2004 als Vorranggebiet für Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt bzw. erfolgt ist, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft erfolgt stets in Abwägung mit den jeweils in Rede stehenden entgegenstehenden Nutzungsabsichten. Besonderes Gewicht kommt dabei den Vorstellungen der Kommunen über deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu. Es ist daher ohne weiteres vorstellbar, dass im Bereich der Antragsfläche auch die Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe – Planung, im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als Sondergebiet mit gewerblichem Charakter bzw. als gewerbliche Baufläche, möglich wäre. Hierfür spricht insbesondere der unmittelbare Anschluss der Fläche an das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Limes. Zudem entspricht die Fläche den Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen vom Dezember 2019 zum Aktualisierten Plankonzept. Die Fläche berührt weder ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen noch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Zudem entspricht die Ansiedlung von Logistikbetrieben dem in den Beschlüssen der im Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes vertretenen Kommunen sowohl zur Aufstellung des Bebauungsplans als auch zur Stellung des vorliegenden Abweichungsantrags dokumentierten Willen.

## 2. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen.

Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Hätte die Planungsabsicht des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses bestanden, wäre es ohne Verstoß gegen tragende Grundsätze des dem Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugrundeliegenden Konzepts möglich gewesen, im Bereich der Antragsfläche ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festzulegen. Insbesondere entspricht es tragenden Grundsätzen der Regional- und Landesplanung, gerade interkommunalen Entwicklungen nach Möglichkeit zum Erfolg zu verhelfen. Es ist allgemein anerkannt, dass das Verhältnis der erforderlichen Erschließungsflächen zur eigentlichen Nutzfläche sinkt, wenn sich – wie vorliegend – mehrere Planungsträger an einer entsprechenden Entwicklung beteiligen. Hinzukommt, dass zahlreiche Kommunen die Ansiedlung von Logistikunternehmen wegen der damit einhergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erhöhung des (ruhenden) LKW- Verkehrs sowie dem im Verhältnis zur Fläche geringeren Arbeitsplatz- und Gewerbesteueraufkommen grundsätzlich ablehnen. Die Haltung vieler Kommunen, verbunden mit dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen, Logistikflächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausschließlich in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune festzulegen, führt zu einer erheblichen Verknappung überhaupt für eine Logistikknutzung in Betracht kommender Flächen.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

#### **a) Zulassung der Abweichung**

Die Zulassung der Abweichung ist zweckmäßig. Trotz der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in einem Umfang mehr als 10 ha überwiegen die mit einer Zulassung der Abweichung einhergehenden Vorteile. Die Mobilisierung der Flächen ermöglicht die Errichtung und den Betrieb eines flächenintensiven Logistikbetriebs, ohne dass damit weitere Flächen für die innere und äußere Erschließung der Flächen beansprucht werden müssen. Soweit Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung insbesondere im Hinblick auf die beiden Rampen der Anschlussstelle Hammersbach, erforderlich sind, handelt es sich um verkehrstechnische Maßnahmen wie eine Signalisierung der beiden Rampen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es dem Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes aufgrund der langfristigen Planung und einer dementsprechenden Bodenbewirtschaftung bereits gelungen ist, die Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Aufgrund der Darlegungen des Antragstellers können Existenzgefährdungen einzelner Betriebe bzw. Landwirte ausgeschlossen werden. Soweit einzelne Landwirte von ihnen bewirtschaftete Flächen verlieren, sind diese jeweils kleiner als 1 ha. Hinzu kommt, dass zwar die (landwirtschaftliche) Fläche, nicht aber der Boden als solcher verloren geht. So hat der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes dargelegt, dass der bei Umsetzung der Planung abzutragende Oberboden dazu genutzt wird, Flächen mit weniger ertragreichen Böden aufzuwerten.

Hinzukommt, dass laut nachstehender Tabelle des Hessischen Statistischen Landesamtes der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Hessen zwischen 2003 und 2019 annähernd stabil gewesen ist. So ist in den Jahren 2003 bis 2007 eine Zunahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen um rund 20.000 ha zu verzeichnen. Zwischen 2013 und 2019 ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 772.000 ha auf 767.000 ha gesunken. Dies bedeutet zwar in diesem Zeitraum einen Rückgang der entsprechenden Flächen um 1,8%, 2019 wurden gleichwohl 3.000 ha mehr bewirtschaftet, als im Jahr 2003. Im gleichen Zeitraum haben allerdings die als Dauergrünland genutzten Flächen von rund 275.000 ha auf rund 293.000 ha zugenommen.

Im Hinblick auf die Versorgung der Region mit Lebensmitteln „aus der Region für die Region“ ist ein Flächenmangel nicht ersichtlich.

**Tabelle 1: Entwicklung der Größe landwirtschaftlich genutzter Flächen in Hessen in den Jahre 2003 bis 2019**

Bodennutzung nach ausgewählten Hauptnutzungs- und Kulturarten in den landwirtschaftlichen Betrieben Hessens 2003 bis 2019 (in 1000 ha)										
Nutzungsart	2003	2007	2010	2013 <sup>1)</sup>	2014 <sup>1)</sup>	2015 <sup>1)</sup>	2016	2017 <sup>1)</sup>	2018 <sup>1)</sup>	2019 <sup>1)</sup>
Landw.genutzte Fläche	763,3	783,9	766,4	771,9	768	769,5	767,332	772,3	770,9	766,8
darunter										
Ackerland	482,4	486,1	476,7	477,7	479	472,1	466,823	469,8	466,1	467,3
Haus- und Nutzgärten	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Obstanlagen	1,5	1,3	1,6	1,8	1,7	1,8	2,1	1,9	1,7	1,8
Rebfläche	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5
Baumschulfläche	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	/	0,4
Dauergrünland	274,8	291,8	283,7	287,9	282,9	290,8	294,2	296,4	298,7	293,3

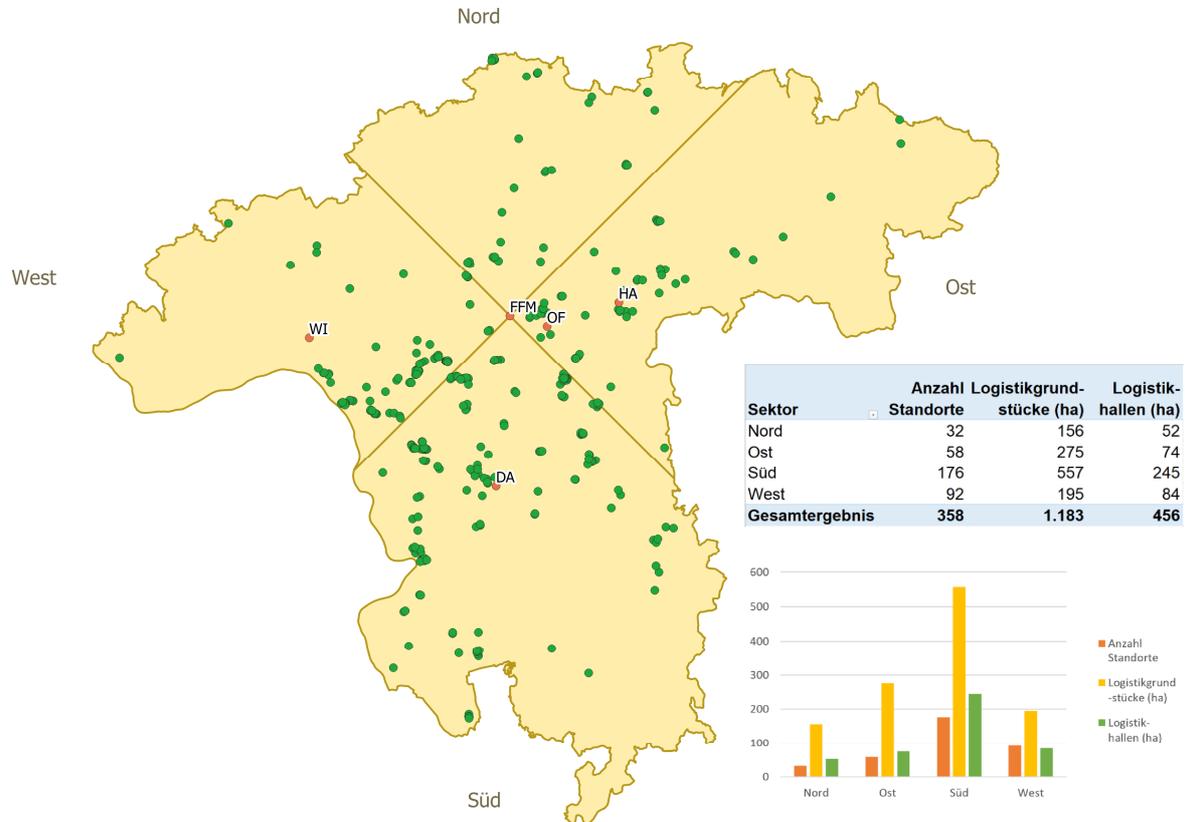
1) Endgültiges hochgerechnetes Repräsentativergebnis

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2019. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Soweit die obere Landwirtschaftsbehörde sowie die obere Landesplanungsbehörde richtigerweise betonen, dass in der Wetterau sowie im Main-Kinzig-Kreis erst in jüngster Zeit landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang zugunsten von Logistikflächen preisgegeben worden sind (Rewe- Logistikcenter, Lidl- Auslieferungslager), zeigt die nachfolgende Abbildung 6, dass Logistikbetriebe in den Sektoren Nord und Ost (Main-Kinzig-Kreis, Teile des Wetteraukreises, Hanau, Landkreis und Stadt Offenbach (am Main) sowie Teile Frankfurts am Main) keinesfalls überrepräsentiert sind. So befindet sich mit 90 Standorten – entsprechend dem Verhältnis der Bevölkerung zur gesamten Region – rund ein Viertel der Logistikstandorte in den beiden Sektoren. Auch der Flächenanteil der Logistikbetriebe in den Sektoren Nord und Ost entspricht mit rund einem Drittel dem Flächenverhältnis dieser beiden Sektoren zur gesamten Region Südhessen.

Schließlich mag auch die Tatsache, dass das Land Hessen den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes in der Gründungsphase mit 70.000,- € gefördert hat, dafür sprechen, dass die Konzentration von Logistikflächen in unmittelbarer Nähe zu Anschlussstellen von Bundesautobahnen auch im Interesse der Landesplanung liegt. Hinzukommt, dass der Standort angefahren werden kann, ohne dass eine Durchführung von Ortslagen erforderlich ist.

Aufgrund dieser mit dem Vorhaben des Antragstellers verbundene Vorteile können Bedenken wegen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.



**Abbildung 6: Verteilung von Logistikbetrieben in Südhessen mit Übersicht über die Anzahl der Betriebe, die Grundstücks- sowie die Gebäudefläche (eigene Darstellung)**

## b) Begründung der Nebenbestimmungen

Die unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen basieren auf § 36 Abs. 2 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Danach können Verwaltungsakte, die – wie die vorliegende Abweichungszulassung – ins Ermessen der Behörde (vorliegend der Regionalversammlung Südhessen) gestellt sind, jederzeit mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Nebenbestimmungen dienen ausnahmslos dazu, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. dem Antragsteller im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine fehlerfreie Abwägung zu erleichtern. Denn die Zulassung einer Abweichung ist nur dann zweckmäßig, wenn prognostiziert werden kann, dass bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens zutage tretende Konflikte im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren gelöst werden können.

**E. Hinweis**

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Darmstadt, Januar 2021

Markus Langsdorf

Tel.: 12 5693

**Anlage: Lageplan**

Anlage 1: Fläche, für welche die Abweichung zugelassen werden kann

